

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Tore Johan Erstad	Gbnr - 45/126	14/1913

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
80/2014	Utval for drift og utvikling	PS	02.09.2014

**Søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i 100-metersbeltet ved sjå for oppføring av sjøbu på gbnr 45/126.**

**Tiltakshavar Roger Haugland**

## **Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon i 100 m belte - Oppføring av sjøbu på eksisterande terrasse

## **Saksopplysningar:**

### Saka gjeld:

Roger Haugland og Ragnhild Oterholm har ved søknad motteke 24.4.2014 søkt om dispensasjon frå byggjeforbodet i 100-metersbeltet ved sjø i plan- og bygningslova § 1-8, jf forbodet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) mot tiltak nærare enn 50 meter frå sjø. Omsøkt tiltak gjeld oppføring av sjøbu på eksisterande terrasse på gbnr 45/126, Vikebø.

Av opplysningane i søknaden følgjer at sjøbua har er planlagd med 30 m<sup>2</sup> grunnflate, møna tak og ei samla høgde om lag 4 meter. Tiltaket har ikkje verknader for infrastruktur som vatn, avlaup eller vegtilkomst.

### Plan- og lovgrunnlaget:

Gbnr 45/126 ligg i eit uregulert område som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er avsett til framtidig bustadområde. Det følgjer vidare av føresegnene til KPA at ny utbygging i dette området ikkje kan skje før det ligg føre ein reguleringsplan. Søknaden er soleis formelt avhengig av dispensasjon også frå plankravet. Eigedomen er elles omfatta av det generelle forbodet mot byggjetiltak i 100-metersbeltet mot sjø, jf pbl § 1-8 og føresegnene til KPA.

Det er etablert bustad på eigedomen. Eigedomen si strandline er utbygd med kai og terrasse. Området er ikkje tilgjengeleg for andre.

### Søknad om dispensasjon:

Situasjonskart og teikningar av planlagd sjøbu er lagt ved dispensasjonssøknaden. Søkjar meiner vilkåra for dispensasjon er oppfylt og har grunngeve søknaden slik:

*«Søker herved om dispensasjon for oppføring av en liten sjøbu på eksisterende terrasse på tomt 45/126 som ligger innenfor 100m belte. Sjøbua har en grunnflate på 30m<sup>2</sup>*

*«Dette er for å kunne utnytte tomten bedre, det er allerede et bebygd område rundt med mangen naust, sjøbuer og kaier.»*

### Nabovarsling:

Dispensasjonssøknaden er nabovarsla utan at det er motteke merknader.

Høyringsfråsegner:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, jf. brev dagsett 5.5.2014. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå nokon av høyringsinstansane.

**Vurdering:**

Om dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2:

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar».

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken "hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering".

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Nærleik til sjø og forbod mot byggjetiltak i 100-metersbeltet i strandsona, jf byggegrense i KPA
- Kvalitetar i landskapet
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

Nærmare om byggjeforbodet i pbl § 1-8, kvalitetar i landskapet og omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge:

I pbl § 1-8, tredje ledd er det bestemt at byggeforbodet i 100-metersbeltet gjeld «...så langt ikkje annan byggegrense er fastsett i kommuneplanens arealdel». I føresegnene til kommuneplanens arealdel er det i området avsett til byggeområde bestemt at tiltak ikkje skal plasserast nærare sjø enn 50 meter. Omsøkte tiltak ligg nærare sjøen enn 50 meter og er omfatta av forbodet i KPA, jf pbl § 1-8. Omsyna bak byggegrensa i KPA og pbl § 1-8 er i all hovudsak samanfallande.

Hovudformålet med byggjeforbodet i strandsona er å verne om allmenta si generelle rett til fri ferdsel og friluftsliv i strandsona. I tillegg skal forbodet mellom anna sikre natur-, kultur- og landskapsomsyn eit særleg vern. Det er ikkje åtgang til å dispensere frå dette byggjeforbodet dersom desse omsyna vert sett vesentlig til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Gbnr 45/126 er ein bustadeigedom. Det er oppført ein bustad på tomta og mot sjøen er det etablert terrasse mot sjø. Eigedommen ligg mellom utbygde tomter i Stekkevikvegen. Sti/gangveg ned til sjøen går over eigen grunn. Eigedommen er fullt ut privatisert og det er ikkje fri ferdsel eller tilgang for allmenta etter friluftsliva. Sjøbua skal plasserast oppå eksisterande terrasse ved sjøfronten. Omsyna til ferdsel og friluftsliv vert korkje forbetra eller forverra som følgje av tiltaket.

Problemstillinga i saka er om oppføring av sjøbu som omsøkt vil føre til at strandlinja vil framstå som ytterlegare nedbygd som følgje av tiltaket. Visuell nedbygging og privatisering av strandsona sett frå sjøside er som nemnd ovanfor særskild verna gjennom byggjeforbodet i strandsona.

Omsøkte sjøbu er gjeve ei tradisjonell utforming av dører og har små vindauge. Tiltaket ligg estetisk tett opptil ei tradisjonell naustutforming, og strir ikkje mot føresegnene til kommuneplanens arealdel for utforming av naust. Det er ikkje oppført naust eller sjøbu på eigedommen frå før. Etter

administrasjonen si vurdering er dette ei påreknelig utnytting av ein bustadeigedom med strandlinje, og som er avsett i kommuneplanen til bustadområde. Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at sjøbua er eit tiltak som sikrar rasjonell utnytting av eigedomen i samsvar med bustadføreålet i kommuneplanen. Etter synfaring på staden 15.8.2014 finn administrasjonen at omsøkt plassering av sjøbua på tomte er hensiktsmessig vurdert mot føremålet tiltaket skal stette og utnytting av uteareala på eigedomen elles mot sjø.

#### Plankravet i KPA:

Kommunen meiner at det for eit tiltak av den karakter det no er søkt om på ei utbygd tomt i eit utbygd område, ikkje er hensiktsmessig å stille krav om reguleringsplan. Tiltaket råkar heller ikkje tilhøve som kommunen vurderer er naudsynt å avklare i planprosess. På denne bakgrunn vert det gjeve dispensasjon frå plankravet i KPA. Når det gjeld fordelar med tiltaket vert det vist til drøftinga ovanfor.

#### Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at verken omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn vert sett vesentleg til side ved dispensasjonar som omsøkt.

Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene.

#### Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/ Regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gjev dispensasjon.

Søklar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon vert avslått. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Byggjetiltaket kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige vedtak om byggjeløyve, jf. pbl. kap. 20.

#### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå rettsverknadene til kommuneplanen sin arealdel (krav om reguleringsplan) og det generelle forbodet i pbl § 1-8 mot byggjetiltak i 100-metersbeltet langs sjø, jf føresegnene til kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av sjøbu på gbnr 45/126 i Meland kommune. Dispensasjon vert gitt i samsvar med situasjonskart og teikningar motteke 24.4.2014. For grunngjeving av vedtaket vert vist til saksutgreiing og vurdering over. Byggjetiltaket kan ikkje setjast i verk før det er gjeve naudsynt byggjeløyve i samsvar med pbl kap 20. Dispensasjonen fell bort dersom tiltaket ikkje er nytta innan tre år, jf pbl § 21-9.»

#### **Utval for drift og utvikling - 80/2014**

#### **UDU - behandling:**

#### **UDU - vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå

rettsverknadene til kommuneplanen sin arealdel (krav om reguleringsplan) og det generelle forbudet i pbl § 1-8 mot byggjetiltak i 100-metersbeltet langs sjø, jf føresegnene til kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av sjøbu på gbnr 45/126 i Meland kommune. Dispensasjon vert gitt i samsvar med situasjonskart og teikningar motteke 24.4.2014. For grunngjeving av vedtaket vert vist til saksutgreiing og vurdering over. Byggjetiltaket kan ikkje setjast i verk før det er gjeve naudsynt byggjeløyve i samsvar med pbl kap 20. Dispensasjonen fell bort dersom tiltaket ikkje er nytta innan tre år, jf pbl § 21-9.»